

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטניסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל. 08-860-8721
פקס. 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

מס' דף: 1:

תאריך: 01/01/2024

כ' טבת תשפ"ד

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202311 ביום ראשון תאריך 19/11/23 ו' כסלו, תשפ"ד בשעה 09:00

השתתפו:

חברים:

מר אליהו זוהר
מר שאול שטרית
מר יוסי סולימני

סגל:

עו"ד עידית יפת לוי
אדר' ראובן פריאב
גב' שירה מעודה
אינג' יורי רחמן

מוזמנים:

אדר' טינה ספקטור סיני
מר צלח אייל

נעדרו:

חברים:

מר שמעון חזן
מר שי סיום
מר נדב ויצמן

נציגים:

מר איציק סלובו
מר יורם חסני
מר אריאל אבן דגן
מר רם סלהוב
גב' מירי תמיר
אדר' אופיר בקר

סגל:

עו"ד משה מליק
מר איתי קורן
מר תמיר היזמי
מר ניר עזרה

יו"ר הוועדה וראש העיר
חבר הוועדה
חבר הוועדה

יועצת משפטית

מ"מ מהנדס העיר

מנהלת הוועדה

מהנדס רישוי

עורכת תכנית 617-1178482

יזם תכנית 617-1178482

חבר הוועדה

חבר הוועדה

חבר הוועדה

נציג משרד הבריאות

נציג ר.מ.י

נציג כבאות והצלה

נציג המשרד להגנת הסביבה

נציגת איגוד ערים לאיכות הסביבה

נציג ועדה מחוזית

מ"מ יועמ"ש

מבקר העירייה

מנכ"ל העירייה

אחראי מחלקת השבחה

מס' דף: 2:

תאריך: 01/01/2024
כ' טבת תשפ"ד

ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 202311 ביום ראשון תאריך 19/11/23 ו' כסלו, תשפ"ד בשעה 09:00

ישיבת הועדה לתכנון ובניה נפתחה בשעה 09:33 בח. ישיבות בבנין העירייה בקריית מלאכי.
הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה.

קובץ ZOOM0220 (התחלה – 00:01:30)

אליהו זוהר-ראש העיר ויו"ר הוועדה פותח את ישיבת הוועדה לתכנון ובניה ומביא להצבעה את אישור פרוטוקול מס' 202310 מיום 31.10.23 טז' חשוון תשפ"ד.

החלטה: הפרוטוקול מאושר פה אחד.

נוכחים בהצבעה: מר אליהו זוהר, מר שאול שטרית ומר יוסי סולימני.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: קודם כל נקבל בברכה את היועצת המשפטית אחרי שהיא לא היתה פה שנה שלמה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אתה צריך לברך, אני כבר ראיתי אותה כמה פעמים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, זו ישיבה ראשונה שהיא משתתפת בה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, ישיבה כן.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אנחנו מקדמים אותך בברכה בחזרה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תודה, תודה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: הרבה זמן לא היו צעקות, ויכוחים. אני צוחק, באמת מקדמים אותך בברכה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תודה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שיהיה רק ברכה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ברוך שובך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: תודה. בעזרת השם שאני אחזיק מעמד.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בעזרת השם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בחסדי השם.

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטניסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל. 08-860-8721
פקס. 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 3

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202311 בתאריך: 19/11/23

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	617-1178482	המלאכה 9, קריית מלאכי	301	65	65	4

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מס' דף: 4:

תכנית מפורטת: 617-1178482

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202311 בתאריך: 19/11/2023

שם: המלאכה 9, קריית מלאכי

ר ש ו ת קריית מלאכי

שטח התוכנית: 1,326.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי לתכנית	16/105/03/18
שינוי לתכנית	2010/מק/18
שינוי לתכנית	26/102/02/8

מ ק ו ם

רחוב המלאכה 9, שכונה: אזור התעשייה, קריית מלאכי

ג ו ש י ם ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 301 חלקות: 65

מגרשים לתכנית: 65 בשלמותו מתכנית: 16 / 105 / 03 / 18

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

הסדרת מצב קיים באמצעות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עפ"י סעיף א62(א)(1).
- קביעת גודל מגרש מינימאלי (תא שטח 1) ל-216.4 מ"ר, עפ"י סעיף א62(א)(7).
- שינוי תכסית ל-90% לתא שטח 1, עפ"י סעיף א62(א)(9).
- שינוי קו בניין אחורי בתא שטח 1, מ-3 מטר ל-2.30 מטר, עפ"י סעיף א62(א)(4).

חו"ד מהנדס הוועדה

- יש למצוא פתרון יעיל לניקוז מי גשם על חשבון מרגש פרטי (תא שטח מס 1)
- אין כלל מענה לחניה ותנועה בשטח המגרשים המבוקשים.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

קובץ ZOOM0605 (00:01:38 – 00:37:58)

(אדרי' טינה ספקטור סיני ומר אייל צאלח מצטרפים לישיבה)

אדרי' טינה ספקטור סיני: שלום לכולם, אני טינה, אני אדריכלית של אייל ואני אציג בקצרה כמה שאפשר את התוכנית. אז התוכנית שלנו זה גוש 301 חלקה 65. מדובר על תוכנית שמציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, כדי להסדיר את המצב הקיים, בגלל שכאן אתם יכולים לראות שהחלקה הזאת בעצם יש לה שישה בעלים. אייל נמצא בחלק הימני. כל שאר הבעלים לא רצו להשתתף איתו בתוכנית כדי להסדיר את החריגות שלהם ולא רצו לחתום לו כדי שהוא לפחות יסדיר את שלו. אז נאלצנו ללכת על האופציה של איחוד וחלוקה. בעיקרון מדובר על איזה שהן תוספות בניה בקומת קרקע בחלק האחורי, בניית גלריה. ואנחנו לא מבקשים בכלל תוספת של שטחי בניה, אנחנו מסתדרים עם מה שהתב"ע בתוקף מאשרת לנו. אנחנו רוצים בעצם איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, קביעת גודל מגרש מינימלי, זה תא השטח של אייל, שזה יהיה 216. שינוי תכסית ל-90% במקום 70% ושינוי קו בניין מקומי, רק אצל אייל, ל-2.35-2.30 מטר קו בניין אחורי. כל

מס' דף: 5:

שאר קווי הבניין נשארים כמו שהם היו, קווי בניין אפס. מבחינת שטחי בניה זה היתר משנת 1972 שבעיקרון כשהוא קיבל את כתב האישום הם התבססו על ההיתר הזה. הוא לא נותן לנו הרבה אינפורמציה, אבל בעיקרון לפי תב"ע בתוקף, שזה 16/105/03/18, מספיק לנו את ה-130% של שטחי בניה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: 130 אחוז או מטר?

אדר' טינה ספקטור סיני: 130% שטח עיקרי. 10% של שטח שירות אין לנו כל כך מה לעשות איתם, כי שטח שירות היחיד שאנחנו יכולים להשתמש זה לממ"ד ויש פה מקלט, אז הם לא בונים פה ממ"ד. אז בעצם זה תא שטח של אייל, תא שטח אחד. אפילו אם אנחנו הולכים לפי גודל מגרש מינימלי, שזה 216, אנחנו מקבלים 281 מטר, אנחנו אפילו את זה לא צריכים, זה לא מה שבנוי. בנו בפועל 267. אז אנחנו לא צריכים תוספת שטחים. כאן יש לנו טבלה, בקומת קרקע מדידה שערך מודד, אז אייל בקומת קרקע יש 196 מ"ר ובגלריה 71, ביחד זה 267. זאת טבלת זכויות שאנחנו מבקשים, כאן אפשר לראות את גודל המגרש המינימלי שלנו, 216, וזה של כל שאר חמשת השכנים. כאן אני רוצה קצת לדבר לגבי החלוקה בין תא שטח אחד לכל שאר תאי השטח וזה יותר ליועצת המשפטית. אז לפי המדידה, גודל תא השטח של אייל זה 226 מטר מרובע. לפי טבלת הקצאה, כאן אתם יכולים לראות בוורוד, אם אנחנו לוקחים את כל המידות של אחד לאחד זה יוצא 226 מטר מרובע גם. עכשיו כאן בטבלה אפשר לראות שזה וזה ביחד יוצא 216, זה לא מגיע ל-226, אבל יש גם שטחים משותפים שהם לא מפרטים בטבלה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל איפה הם?

אדר' טינה ספקטור סיני: הם לא מפרטים אותם. אבל אם תחברי את כל המספרים האלה ביחד, את לא מגיעה לגודל של שטח החלקה, את לא מגיעה ל-1326, זה פחות. אז בעצם כל ההפרש הזה, זה שטחים משותפים שצריך עכשיו לחלק אותם בין אייל לבין,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל לדבר כזה את צריכה הסכמה, את לא יכולה להגיש את זה בלי הסכמה.

אדר' טינה ספקטור סיני: אז יש טבלת הקצאה בשביל זה. בגלל שזה תב"ע ללא הסכמת בעלים אז יש טבלת הקצאה שערך שמאי כאן. אוקי?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: רק על השטחים המשותפים?

אדר' טינה ספקטור סיני: לא, על הכל. על כל החלקה. זה חובה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אנחנו חיפשנו שטחים משותפים ולא ראינו, נכון?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בגלל שנפלה תקלה בגודל מגרש מינימלי, בתשריט לרישום בית משותף יש שטח ריק, אבל מה ששייך לכל דייר, סך הכל יוצא פחות מגודל החלקה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, יפה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא. זה טוב וגם לא טוב.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: פחות מגודל החלקה כאילו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כאילו שטח מסוים לא רשום.

מס' דף: 6

אדר' טינה ספקטור סיני: נכון. שזה שטח משותף.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש שטח משותף שהוא לא רשום בכלל.

אדר' טינה ספקטור סיני: נכון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הוא לא מופיע בנסח טאבו.

אדר' טינה ספקטור סיני: נכון.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ניקח אותו בשמחה, מה הבעיה? נהפוך אותו למשהו, גם ככה זה רק רישומי, בפועל הרי אין שם שטח פנוי.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ואיפה הוא נמצא השטח הזה?

אדר' טינה ספקטור סיני: הוא לא נמצא בשום מקום, זה כל העניין. הוא אמור להתפור באיזה שהוא יחס.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אה, הבנתי. את אומרת הקטינו את כל המגרשים?

אדר' טינה ספקטור סיני: כן, הוא צריך ללכת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה לא שטח משותף?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יש לי הרגשה, בבית משותף, לפי שטח הרצפה בלי קירות.

אדר' טינה ספקטור סיני: אז יכול להיות שזה הקירות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: גם אצלי בבית יש 100 מטר אבל רשום 80 ומשהו בגלל שאת הקירות לא חישוב. היה מותר להגיש ככה בלי קירות.

אדר' טינה ספקטור סיני: אני גם חושבת שזאת הסיבה, כי אין את השטח הנוסף של השטחים האלה, זה לא קיים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בגלל זה היא פונה אלייך, היא אומרת מה קורה עם השטח הזה, מה לקחת בחשבון, שטח תת חלוקה הזאת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל אמרתם שסגרתם, שהיא שינתה ל-2016.

אדר' טינה ספקטור סיני: לא, זה גודל מגרש מינימלי, זה מה שאני רושמת.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בלי העודף, כאילו לא לקחו עודף. אבל באיזה שהוא שלב עודף צריך להכניס באיזה שהוא מקום.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל זה צריך להיות בתיקון נוסח הבית המשותף לדעתי.

אדר' טינה ספקטור סיני: בדיוק.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לדעתי זה צריך להיות בתיקון נוסח הבית המשותף, לא בתב"ע.

מס' דף: 7

אדר' טינה ספקטור סיני: בדיוק, אז מה שקורה, כשזה איחוד וחלוקה, כשיש בעיות כאלה אחר כך יש בעיה בתצ"ר ויש בעיה ברישום. אז בגלל זה בטבלה מס' 5 כאן רשמנו גודל מגרש מינימלי 216.4 ו-1074.5 זה בעצם השטחים שמסתמכים כאן של השכנים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: שזה תואם את הרשום בטאבו?

אדר' טינה ספקטור סיני: כן, זה גם מה שכתוב בתב"ע. עכשיו אם את מחברת את שני המספרים האלה את לא מגיעה לגודל של שטח החלקה, אז בעצם אנחנו לוקחים את השארית הזאת, את ההפרש הזה של 34 ומשהו מטר ולוקחים שטח יחסי, אנחנו נותנים את זה לאייל וכל השאר הולך לשכנים. אבל עדיין אנחנו רושמים 216.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל איפה תרשמי את זה בתב"ע?

אדר' טינה ספקטור סיני: קודם כל זה מופיע בטבלת הקצאה. כאן יש לך עמודה שאומרת שזה לפי תשריט בית משותף וזה לפי המדידה וזה מצב נכנס וזה מצב יוצא. ה-216 הם אחר כך יסתדרו ברישום, המודד וכו'. כי אנחנו חייבים באמת,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צריכים לתקן את תשריט הבית המשותף לדעת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה שירצו.

אדר' טינה ספקטור סיני: מה שיחליטו. עכשיו בלי קשר, אם תסתכלי על השרטוט עצמו,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אתם רואים מה שכתוב שם או שרק אני?

אדר' טינה ספקטור סיני: לא רואים. כי זה שנת 1987.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: קשה לראות.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: חשבתי שרק אני לא רואה.

מר אייל צאלח: בסדר, יורי יודע מספרים וגם הוא יודע מספרים. הם למדו את המספרים.

אדר' טינה ספקטור סיני: אני הייתי צריכה לעשות Zoom in ממש כדי לראות. אבל אני אגיד לך מה, אני שרטטתי את הדבר הזה אחד לאחד לפי המידות שמופיעות כאן. וזה באמת מגיע ל-226 לפי המידות בשרטוט.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל את אומרת שיש 30, כמה יש שם 5?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: 6.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: 30 לחלק ל-5 זה 7 זה לא 10.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: איתו זה 6, לחלק ל-6.

מר אייל צאלח: כל אחד זה באופן יחסי לפי המגרש שלו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: המגרשים לא זהים?

מס' דף: 8

מר אייל צאלח: המגרשים לא זהים, נכון? כל המגרשים זהים?

אדר' טינה ספקטור סיני: לא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אולי דווקא שלך יותר קטן.

אדר' טינה ספקטור סיני: אני חושבת שהכי גדול זה בצד השני.

מר אייל צאלח: נכון.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: כמה זה רלוונטי לשלב הזה שאנחנו נמצאים בו כרגע?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כי אין בתב"ע, הם היו צריכים לרשום מה גודל המגרש, הם נפרדים. התב"ע הזאת עושה איחוד וחלוקה, היא מחריגה את המגרש הזה, הם נפרדים. עכשיו מה אתה מפריד? איזה גודל מגרש אתה מפריד?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: את הגודל של המגרש והחלק היחסי של אותם שטחים שכביכול לא רשומים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כן, אבל היא אומרת החלק היחסי זה 10, הם אומרים משהו אחר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מי זה הם אומרים?

מר אייל צאלח: הם לא אומרים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, הם לא אומרים, לא ביקשתם את ההסכמה שלהם.

מר אייל צאלח: ביקשנו את ההסכמה והמהנדס אמר שאנחנו נעשה הפרדה של חלוקת תיקים בגלל שהם לא רצו להגיע למצב שהם יסדירו את זה, כי הם כולם חרוגו, לא רוצים,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: הוא רוצה להסדיר.

מר אייל צאלח: אני רוצה להסדיר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: חוק התכנון והבניה, יש גם תיקון, שבבתיים משותפים אתה יכול להגיש תוכנית בלי הסכמת בעלים, אם אתה מגיש על הזכויות שלך. עכשיו את אומרת שהזכויות שלו הן 10?

אדר' טינה ספקטור סיני: מה 10?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בשטחים המשותפים, ביתרה, 30.

אדר' טינה ספקטור סיני: זה יוצא בסביבות 10, כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איך חילקת את היתרה הזאת?

אדר' טינה ספקטור סיני: אני אסביר לך. אני לא עשיתי חלק יחסי, אני לקחתי פשוט את התשריט בית משותף הוורוד הזה, כל מה שוורוד שלו, אני פשוט שרטטתי אחד לאחד באוטוקד ועשיתי את השטח של זה, וזה מה שזה יוצא, 226. אבל זה לא מה שמחייב. בתב"ע 226 הוא לא מחייב, מחייב 216.4 כי זה המינימום, אוקי? עוד פעם,

מס' דף: 9

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עכשו את תלכי לרשום בטאבו, בנפרד, מה יירשם לו?

אדר' טינה ספקטור סיני: מה שבתצ"ר, הם יגיעו לאיזה שהיא,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה יירשם לו, 216 או 226?

אדר' טינה ספקטור סיני: זה כבר, מה שנקרא, בעיה של מודד שיכין את התצ"ר. כשזה איחוד וחלוקה אני אף פעם לא כותבת גודל מגרש אבסולוטי, כי תמיד יש את הסטיות האלה. תמיד יש סטיה בין שטח נכנס לשטח יוצא, למה? כי פעם זה היה לפי מה שרשום ועכשו זה לפי חישוב גרפי. ותמיד יש את הסטיות האלה. בגלל זה גם יורי הציע לעשות את הדבר הזה, שבטבלה מספר 5 אנחנו נרשום איזה שהיא הערה ששטח סופי המשויך ייקבע בעת הכנת תצ"ר ותותר סטייה מעבר ל-3% בין השטחים המפורטים.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: התצ"ר אחר כך.

אדר' טינה ספקטור סיני: וזהו, שהם יסתדרו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לגבי 3% אני לא סגור.

אדר' טינה ספקטור סיני: אני לא יודעת.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: עד 3%.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: הנסח טאבו רשום כמה כל אחד יש לו חלק יחסי בשטחים המשותפים?

אדר' טינה ספקטור סיני: יש. אני לא יודעת אם כתוב שם מה שאת אומרת.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה רשום.

אדר' טינה ספקטור סיני: בטוח יש את זה בצרופות, יש את זה בכל המסמכים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: עידית, ההיגיון אומר שזה אמור להתחלק שווה בשווה בין כל בעלי המגרש.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לפי מה שהיא אומרת זה לא מתחלק שווה בשווה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אם המגרש שלו קטן וזה גדול אז שלו יותר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: התכוונתי ביחס לגודל המגרש.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כמה דיירים יש שם בבניין?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שישה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ואם היא לוקחת 30 ומתוך 30 היא לוקחת 10, אז זה לא חלוקה שווה.

אדר' טינה ספקטור סיני: אני מסכימה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: היא לא אמרה 10 בדיוק.

מס' דף: 10

אדר' טינה ספקטור סיני: זה יוצא קצת פחות. אבל העניין הוא שאני צריכה משהו,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: יש לך בעיה שזה יהיה החלק היחסי של גודל המגרש? זאת אומרת השטח שנשאר לכאורה פנוי, שהוא לא רשום, שזה יהיה החלק היחסי לכל אחד לפי גודל המגרש שלו?

אדר' טינה ספקטור סיני: אני לא חושבת שזה עקרוני גם לאייל, כי זה לא פוגע לו, אנחנו פשוט רוצים, המטרה זה באמת שלא יהיו אחר כך בעיות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בפועל זה לא משנה שום דבר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אם זה לא חשוב לכם וזו המטרה אני לא רוצה להיכנס לזכויות המשותפות.

אדר' טינה ספקטור סיני: משהו צריך לעשות איתן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אחרי זה תסדירו אותן.

אדר' טינה ספקטור סיני: אני צריכה להזכיר אותן באיזה שהיא דרך, אני לא יודעת אם זה מספיק אם אני מזכירה אותן רק בטבלת הקצאה שזה מה שקשור.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אז תכתבי שהן יחולקו בהתאם לחלק היחסי.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: נכון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עדיף לך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יש נסח טאבו, בנסח טאבו כתוב לדעתי. יש לכם אותו, אני ראיתי אותו. בנסח טאבו כתוב כמה לכל אחד יש חלק ברכוש המשותף. תשמרו על אחדות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מצד שני, אבל אני רוצה להעיר פה איזה שהיא הערה, גילוי נאות אני מכיר, כמו כולנו, אנחנו כולנו מכירים את כולם בקריית מלאכי, אבל אייל הוא חבר שלי, אז גילוי נאות. אחרי שאמרתי את זה אני אומר שדווקא מישהו שרוצה להסדיר,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: יוסי, אני חייבת להגיד לך משהו, כשאתה אומר חבר אתה צריך להיזהר. אם אתה שותה איתו קפה ואם אתם מבליים ביחד אז אתה לא יכול להיות פה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: לא, אנחנו חברים ברמה כמו שחברים כל תושבי קריית מלאכי. בכל אופן שאני חושב שמישהו שהוא מסדיר, רוצה להסדיר חריגה, צריך לקבל את העידוד שלנו לדבר הזה ולא דווקא אלה שלא רוצים להסדיר הם אלה שצריכים דווקא להיות הגורם המפריע לסיפור הזה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אין בעיה, שישדיר את החריגה. אבל יש פה מהלך הרבה יותר דרמטי של הפרדות מהם.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אבל אם הם לא רוצים לשתף פעולה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: צריך לשמר את המצב הקיים, אין בעיה, שייפרד בלי לשנות את המצב הקיים.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: איזה שינוי יש פה?

מס' דף: 11

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בגודל של המגרש.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : במטראז'.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : בגודל של המגרש. בטאבו מופיע שיש לו 216 מטר, זה מה שמופיע בטאבו. הוא נפרד מהם, הופך להיות חלקה נפרדת.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אוקי. אבל זה מה שגם כן הוא מבקש עכשיו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : לא, היא אומרת שיש עוד 10 מטר, בהתחלה הם רצו 226 מטר בגודל מגרש, אנחנו ביקשנו לתקן תואם תב"ע. היא טוענת שיש פה איזה 30 מטר שהם לא רשומים בשום מקום. שאם אתה מסתכל בנסח טאבו בגודל החלקה, יש פער בין מה שרשום בטאבו לבין מה שיש בפועל.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : ה-30 מטר האלה צריכים לבוא, להתחלק,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : ה-30 מטר האלה צריכים להתחלק בצורה שווה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : שוויון, אז היא אומרת שלא,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : או בשוויון או לפי החלק היחסי.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר : היא אומרת חסר 2 מטר פה,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : לא הבנתי את הבעיה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : היא רוצה שיחלקו אותם בהתאם לחוק, כמו שאמרתי. היא אומרת שהיא לוקחת 10 מטר, 10 מטר זה יותר.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : ואם זה 7 מטר אז זה קריטי?

אדרי' טינה ספקטור סיני : לא, לא, אני אסביר לכם עוד פעם. לאייל זה לא חשוב אם זה יהיה 7 או 10, אני אסביר אבל איפה הבעיה.

מר אייל צאלח : זה רק ברישום.

אדרי' טינה ספקטור סיני : העניין הוא,

מר אייל צאלח : זה בנוי 216 בפועל.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי : סליחה, תוכנית איחוד וחלוקה היא תוכנית שבסוף לוקחת לך ומגדירה לך את המגרש בנפרד מהתוכנית והיא נותנת לך גודל, בואו לא נתעלם מזה. עכשיו אתם אומרים בואו ניפרד מהחלקה הגדולה ומה הגודל שאתה לוקח בתוכנית איחוד וחלוקה, כי היא צריכה להיות תואמת טאבו. היא לא יכולה להיות יותר. אני לא יכולה פה בוועדה מקומית להגדיל לו את השטחים, זה מה שאני אומרת. בסוף יש תכנון שמגדיר זכויות.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני : אבל איפה את מגדילה פה את השטח?

מס' דף: 12

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אם הוא מקבל יותר אז היא מגדילה לו כאילו את השטח.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אם נניח מחר, אחרי טאבו חל הרישום הזה, יכול להיות שבחצר האחורית שלך יהיה טיפה קטן ממה שאתה חושב, בגלל החלק היחסי.

מר אייל צאלח: לפי המדידה אנחנו בנינו פחות מאשר אחוזי הבניה שלנו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא מדברים על אחוזי בניה, מדברים על גודל המגרש. בחלק היחסי, יכול להיות שיהיה לך קצת פחות, על החצר האחורית אני מדבר.

מר אייל צאלח: שמה זה אומר?

אדר' טינה ספקטור סיני: אני רוצה למזער סיכויים להתנגדויות. עכשיו לי לא משנה אם זה יהיה 7 או 10, גם לאייל זה לא משנה. השאלה היא כזאת, אם אני עושה,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: גודל החלקה שרשום בנסח הוא נכון?

אדר' טינה ספקטור סיני: הוא 216.4.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא, החלקה הגדולה.

אדר' טינה ספקטור סיני: כן, נכון, 1326.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ואז אם מצרפים את כל הגודל של המגרשים זה לא תואם את גודל החלקה?

אדר' טינה ספקטור סיני: זה לא מופיע. זה כאילו החלק השביעי כביכול. אבל אין בו מספרים, כמו שכאן אין, גם בזה שאני לא ראיתי שום מספר. אני אגיד לך מה, זה גם תשריט בית משותף.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ופיזית? בסוף גם מחלקים ביניהם פיזית.

אדר' טינה ספקטור סיני: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: איפה ה-30 מטר האלה פיזית? היום, בסוף אם אני פותחת, את יודעת לזהות? כמה פיזית יש לו היום? הרי יש גדרות בינד לבין השכנים, נכון?

אדר' טינה ספקטור סיני: הוא פיזית גם כן 226.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: פיזית יש לו 226?

אדר' טינה ספקטור סיני: זו המדידה, הנה, יש לך פה מדידה.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: השאלה אם המדידה תואמת מצב פיזי.

אדר' טינה ספקטור סיני: כן, אנחנו הזמנו את המודד.

מר אייל צאלח: בטח, המדידה עכשיו, לא מזמן.

מס' דף: 13

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: מתי נעשתה המדידה?

אדר' טינה ספקטור סיני: היא מעודכנת לחצי שנה האחרונה, זה ממש לא,

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: פיזית את אומרת 226?

אדר' טינה ספקטור סיני: כן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כמה יש לו בחלק היחסי? ויש לו עוד את חתיכת התוספת. 22/134, נראה כמה לאחרים יש.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: הם למעלה, הוא אחרון.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: יש בעיה שבדבר כזה יהיה שוויון בין כולם, זה לא יוצר לך בלגן?

אדר' טינה ספקטור סיני: העניין הוא שאנחנו יכולים לחלק את זה שווה, אבל השרטוט של תשריט בית משותף הוא כביכול גם מצביע שיש לו משהו כמו 224, 226 מטר מרובע, זה השרטוט, זה המידות, זה גם תשריט בית משותף. זאת אומרת שכאילו תשריט בית משותף כביכול כבר כולל את השטחים המשותפים והטבלה לא.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: זה עושים ידני.

אדר' טינה ספקטור סיני: כן, זה לא מדויק, ברור.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: והמצב הזה הוא מצב קיים כבר הרבה מאד זמן, נכון? זה לא משהו שהשתנה?

אדר' טינה ספקטור סיני: זה מ-1987, התשריט בית משותף.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אם אנחנו עושים פה שינוי אז בעצם יכול אחר כך לבוא שכן ולהגיד זה השטח שלי.

אדר' טינה ספקטור סיני: בדיוק.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל אם אתה נותן שוויון אז אתה מונע ויכוחים כאלה וכאלה.

מר אייל צאלח: תראה, מי שיבוא עכשיו לעשות תוכנית או לעשות היתר הוא צריך מודד, המודד יראה את המידה הנכונה של עכשיו, לא של אז. אז אנחנו לא חורגים ולא גנבנו גם שטח. המדידה החדשה זה מה שאומרת.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: שוב, לפי המדידה 226 אתה אומר?

אדר' טינה ספקטור סיני: כן.

מר אייל צאלח: כן, כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: החדשה.

מר אייל צאלח: בטח. שתי מדידות עשינו, אחת להיתר ואחת,

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: ולמה האחרים לא עשו גם תב"ע?

מס' דף: 14

מר אייל צאלח: הם לא רוצים להיכנס לזה, יוסי, זה מעל 50-60,000 שקל, תוציא מהם עכשיו במצב שלהם. אני אומר לך, אני עכשיו על הקשקש עומד ואני רוצה להסדיר את זה ואני נתקל בהתנגדויות, גם פה, גם של השכנים. זה כסף.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא, אבל זה עסק שלו, מה אני לא הייתי רוצה שהבית שלי יהיה מסודר או העסק שלי יהיה מסודר? למה לא? אני מבין מה שאתה אומר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כמה שטחים יש מיותרים?

אדר' טינה ספקטור סיני: 34, משהו כזה.

מר אייל צאלח: בסדר, אבל אם אני בא כאילו באמת להסדיר, מתוך כוונה, כמו שיוסי אמר. ותאמין לי שזה עלה לי עשרות אלפי שקלים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: היא אומרת שיתרת השטחים 34, הכל פה טעות. לפי נסח הטאבו החלק שלך הוא לא יותר גדול משל אחרים, בערך 6 מטר, אבל איך התייחסתם לזה?

אדר' טינה ספקטור סיני: נקבע כי בסופו של דבר מה שמדאיג אותי מבחינת שרטוט של תשריט מצב מוצע, שזה תשריט מחייב, איזה גודל שטח רצפה אני נותנת לו? את מבינה? זה בטוח שלא 216.4, אז כמה זה 216.4 פלוס 6 או פלוס 10?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: כמה יצא לך?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: יצא לי 5.58.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מה שיצא לנו, זה החלק היחסי שלו. כי כתוב בטאבו שיש לו 22/134 כפול יתרת השטחים.

אדר' טינה ספקטור סיני: בעיות חשבון. 216.4 פלוס?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: 5.58.

אדר' טינה ספקטור סיני: 221. אנחנו מסתדרים עם זה. כי יש לנו עוד איזה שהוא נושא,

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: זה מה שצריך להיות. באותו יחס של הרכוש המשותף.

אדר' טינה ספקטור סיני: בסדר. בגלל שהוא גם בקצה, יש לו שלוש חזיתות חיצוניות ומסביב יש לו עוד שטח פנוי, רק בחזית קדמית הוא יושב על אפס, זה אומר שבעצם קו החלוקה הזה הקצת שבור, הוא ילך קצת על חשבון, כדי שנוכל לשרטט את זה כמו שצריך. שלא יקרה מצב שהשטח עצמו אליו באיזה שהוא שלב יגיד לא, אתה בעצם יושב על החלק שלי, אז תהרוס ותבנה. אני רוצה לרשום איזה שהיא הערה שרק במידה שהעסק הזה ייהרס וייבנה מחדש אז כולם צריכים להתכנס לתוך הגבולות שלהם. את מבינה מה שאני אומרת?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל התב"ע שלך מתייחסת רק למגרש שלך, נפרדת מהם. איך את יכולה לכתוב את זה?

אדר' טינה ספקטור סיני: אז אני ארשום את זה רק לגביו.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: את לא יכולה לרשום עליהם אם נפרדת מהם. את נפרדת מהם, זו תב"ע שנפרדת, איך את יכולה לכתוב עליהם?

מס' דף: 15

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: את צריכה לסמן הפרדה בקיר משותף אמצע.

אדר' טינה ספקטור סיני: אבל אני אגיע לשטח יותר גדול, כי יש מסביב הרי.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן, כן, אני יודע.

אדר' טינה ספקטור סיני: אתה מבין?

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני אגיד לך מה, לדעתך,

אדר' טינה ספקטור סיני: הנה, פה אתם יכולים לראות את זה בסוף.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: התב"ע שלכם בעצם נמצאת, כמו שאת אומרת, מוגשת על מגרש שהוא לא מוסדר עדיין, זו הבעיה, יש חוסר התאמה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: את מקסימום יכולה בחצר לעדכן.

אדר' טינה ספקטור סיני: אני אנסה. אני אשלח לך מה שאני,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אחרת מה, הוא יהרוס את הקיר?

אדר' טינה ספקטור סיני: לא, בוודאי שלא, בגלל זה אני אומרת.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה כבר קיים 50 שנה.

אדר' טינה ספקטור סיני: זה כאילו שאתה מבין שבסופו של דבר המבנה שלך יראה ככה, ככה, ככה ועוד איזה שהיא קפיצה פה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יש שבר בקיר, בגלל שהוא לא ממש בנוי ישר. יש קיר משותף ביניהם, אחר כך קיר משותף קצת בפנים ועכשיו עוד מדרגה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איפה שבר, בצד ימין?

אדר' טינה ספקטור סיני: זה הבנוי ככה והכחול זה השטח שלך מסביב. אז אני צריכה לשחק כאן באזור הזה, כדי להגיע. טוב, אני אשחק עם זה ואנחנו נהיה בקשר מה שנקרא.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: את לא יכולה לכתוב הוראות בתב"ע הזאת על מגרש שהתב"ע לא חלה עליו.

אדר' טינה ספקטור סיני: אני מבינה. ועוד פעם, אני אגיד לך, גם אם את היית אומרת לי לכי ל-220, זה לא משנה לו. הבעיה והדאגה שלי היחידה שהשכן, אני לא מכירה אותו, שצמוד אליו יגיד, את מבינה שאתה כרגע נמצא 20 ס"מ חריגה שלי, אז תהרוס. אז אני רוצה פשוט שזה לא יקרה, את מבינה? ככה הם חיים בשלום 20 שנה ושימשיכו עוד.

מר אייל צאלח: טינה, תכיני לי נוסח, אני אחתים אותו או שאני אחייב את כולם לעשות את זה.

אדר' טינה ספקטור סיני: אוקי, בסדר.

מס' דף: 16

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לא הבנתי, מה תחייב אותם?

מר אייל צאלח: אני אוציא נוסח, אני אחתים את השכן שלעתיד.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא צריך.

אדרי' טינה ספקטור סיני: לא, לא, אתה תעלה עכשיו דברים שאתה לא רוצה, לא צריך לדבר על זה, לא צריך להזכיר את זה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: לא צריך. תגמור את הזה שלך אתה, יותר טוב לך.

אדרי' טינה ספקטור סיני: לא צריך.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: עשית תב"ע כדי להיפרד מהם.

מר אייל צאלח: אני אגיד לך את האמת, גם כדי להקל עליהם, לא להכניס אותם לבור. אבל אם יהיו לי התנגדויות אחר כך אז מה עשיתי בזה? אני מנסה לעזור, במירכאות בסוף אני אידפק מזה?

אדרי' טינה ספקטור סיני: אז זה אומר שבעצם השמאי צריך לסדר מחדש את טבלת ההקצאה, לתקן.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בהתאם לחלקים שנכנסים בנסח טאבו. לדעתי יש לך טעות בנסח טאבו, כתוב 1 חלקי 134, אבל זה היה צריך להיות חלקי 34.

אדרי' טינה ספקטור סיני: בסדר. המטרה שלי, אני גם רוצה שזה יהיה כמו שצריך, זה הכל. באמת, אנחנו מסתדרים גם עם 216. עכשיו אני רוצה רק להתייחס לכמה הערות של המהנדס. אז קודם כל לגבי החניה, אנחנו לא ביטלנו פה אף חניה בגלל שאף פעם לא היתה פה חניה. גם בהיתר של 1972. מה שכן, כל היחידות האלה, גם במקור, הן יושבות על קו בניין אפס לרחוב המלאכה, אוקי? זאת אומרת שכאן הם יכולים לחנות רק ברחוב. בתרש"צ הזה אתם יכולים לראות שיש מסביב איזה שהוא שביל. השביל הזה ביעוד שלו מוגדר כשביל להולכי רגל ואין עליו עוד איזה שהם שימושים כמו שמוטר נגיד למכוניות לנסוע שם. אבל בפועל מה שקורה כבר 20 שנה שמשאיות כן נכנסות לשם, אני מתארת לעצמי.

מר אייל צאלח: איפה, מאחורה? בטח נכנסות משאיות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מאיפה נכנס?

מר אייל צאלח: משני הצדדים, יש לך שני רחובות שם.

אדרי' טינה ספקטור סיני: כאן, כאן, זה יותר מ-4 מטר.

מר אייל צאלח: בוא עכשיו מחכה לך מצלמה, עכשיו תראה משאית שם מחכה. אני אלך עכשיו במצלמות אנסה לראות שם.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן, אבל את צריכה להגדיר אותו ככביש או דרך משולבת.

אדרי' טינה ספקטור סיני: אני מבינה. אבל אני אגיד לך משהו, לפעמים כשהתכנון הוא לקוי אז אנשים, אתה יודע, אתה מכיר את זה שיש את השביל הזה שסללו אותו והוא ככה ב-90 מעלות ואנשים באים וחותרים את הפינה? אז כנראה שזה לא היה צריך להיות ככה. אבל עוד פעם, אם התנאי הוא שאנחנו חייבים גם חניות, זה לא שיש פה איזה שהוא סיכוי להסדיר את זה, אפילו אם הוא יהרוס את כל התוספות שלו. אין פה מקום לאף חניה, אוקי? אז הדרך היחידה היא להגיע

מס' דף: 17

דרך השביל הזה ולחנות כאן. עכשיו כאן, כמו שאתם רואים,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל טינה, אין לך מקום. יש לך רוחב 2.3, איזה רכב ייכנס שם, איזה משאית?

אדר' טינה ספקטור סיני: לא, אני לא מדברת משאית. אבל רכבים פרטיים, רוחב של השביל הזה הוא 4 מטר ובנוסף לזה,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, אני מדבר איפה שהחניה שסימנת מאחורה.

אדר' טינה ספקטור סיני: נכון. אבל החניה לאורך המדרכה זה 2 על 6. וזה בטוח יש את זה לכולם. זה לא חניה קדמית, חניה לאורך מדרכה זה 2 על 6.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מה רוחב חניה מינימום אנחנו נותנים? אם זה על קו אפס זה בכלל צריך להיות לפחות 2.70. יש לך חומה ועוד מגרש, אז 3 מטר מינימום.

אדר' טינה ספקטור סיני: אתה יכול לצמצם את זה ולהאריך את זה ל-7.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, את לא יכולה, נתת קו בניין 2.3.

אדר' טינה ספקטור סיני: זה רק אצלו, אצל כולם זה 3. אז ב-3 על 2 בטוח יש לך.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל החניה טורית, איך יכול להיות? איך חניה הכי פנימית שם תצא עד שכולם צריכים לצאת משם.

אדר' טינה ספקטור סיני: למה, דרך השביל הזה.

מר אייל צאלח: יורי, יש כניסה ויציאה גם מצד שני.

אדר' טינה ספקטור סיני: לא, אני אומרת שזאת הדרך היחידה. אם השביל הזה הוא משהו שלא בא בחשבון אז פשוט אין פה שום סיכוי באף סידור ובינוי לסדר איזה שהיא חניה וזהו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איך שמת שם חניה.

מר אייל צאלח: 40 שנה כבר, בדיוק, 40 שנה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: באותו מקום, גם אם תבנה שם עכשיו מגדל באותו מקום לא תמצא שם חניה.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן, אבל מה שקרה זה שזה בחריגה ומנסים להסדיר את החריגה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בהיתר בניה יהיה לו פשוט כופר חניה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, כופר חניה.

אדר' טינה ספקטור סיני: אבל גם כופר חניה הוא לא אמור להיות על השטחים הקיימים, זה מקסימום רק על השטחים המוצעים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אמרתי, מה שבהיתר הולכים לפי תקן, פעם מקום חניה אחד לכל מטר, מה שכתוב בהיתר.

מס' דף: 18

אדר' טינה ספקטור סיני : ב-100.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : ב-100 מטר. כל תוספת שטח או ניצול חדש, זה לפי התקן המחמיר. 1 ל-60 מטר מרובע. אז יוצא לך כמה מקומות חניה שם בתשלום.

אדר' טינה ספקטור סיני : אבל אפילו אם כן, אני חושבת שכופר חניה הוא לא צריך לשלם,

מר אייל צאלח : יורי, מה אתה מציע, לא להסדיר את זה, כל פעם למשוך כמו כולם?

אדר' טינה ספקטור סיני : לא, לא.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אני כבר אומר לך בסוף, לפני היתר, לא בתב"ע.

אדר' טינה ספקטור סיני : בגלל שלא הוסדרו פה שום חניות, לא נקבעו פה איזה שהן חניות, זה אומר שעל השטח הקיים שלו הוא לא אמור לשלם, גם לפי 1 ל-100.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : טוב, תשאירי את זה לוועדה.

אדר' טינה ספקטור סיני : טוב.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אבל כל שטח מנצלים בעתיד זה 60.

אדר' טינה ספקטור סיני : טוב. עכשיו לגבי חלחול. זה השטח הבנוי, בוורוד זה תא השטח של אייל. זה מה שבנוי 196 מטר מרובע בקומת קרקע והכחול זה בעצם השארית שיש מסביב. בסעיף 6.5, זה נכון שאני ציטטתי את תמ"א 34 של ניהול מי נגר עילי שהיא מדברת שצריך להשאיר פנוי 15%. אבל בפועל בגלל שבנוי 196 ושטח מגרש מינימלי זה 216, אנחנו מגיעים ל-10% שטח פנוי. אבל בנוסף לזה אני הוספתי שמותר להשאיר פחות מ-15% במידה ואנחנו נוכל לעשות ניקוז כאן באמצעים טכנולוגיים. אז מקסימום כאן אתה יכול לראות, האזור הזה כאן יש אדמה, מקסימום יכול לעשות בור חלחול. יש פה מעל ומעבר מקום, אם יש צורך בכלל. בור חלחול, תעלת חלחול, מה שצריך הוא יכול לעשות. ובעיקרון אני חושבת שהמשפט הזה הוא די,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : אבל את יודעת, בור חלחול זה לא יחידת מים עילית, זה נכנס יותר עמוק, זה לא אותו דבר.

אדר' טינה ספקטור סיני : כן, אני יודעת. אבל אני רוצה גם עוד משהו, לגבי החלחול. בגלל שזה אזור תעשייה, זה בכלל אמור להיות פה חלחול? בגלל שזה אזור שהוא מזהם את הקרקע. אז יכול להיות שזה בכלל כל הדבר הזה צריך להתנקז לרחוב וללכת לביוב וחלילה לא להתנקז לאדמה.

מר אייל צאלח : זה הולך לביוב.

אדר' טינה ספקטור סיני : זה אמור לעשות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן : ההיפך, מחייב אותו עם מערכות לניקוי וכל זה לפני חדירת מים. לא רוצים להטיל עלי את זה, את מבנה? אז לפחות על השטח, טוב, שיחליטו.

אדר' טינה ספקטור סיני : אז כן, צריך לעשות החלטה.

מס' דף: 19

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: הוא לא בונה פה משהו חדש.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הוא מסדיר מצב קיים שהוא בעצם בחריגה. בסדר.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: כן, אם יש לך כבר את הקיים.

מר אייל צאלח: יש ביובים, יש הכל.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כל תוכנית שמקטינים קווי בניין, זאת אומרת כמה שקרוב לגבולות תמיד צריך לבדוק מה לגבי חניות. ודבר שני מה עם חדירת מים. זה שני דברים מינימליים שמסתכלים עליהם בהרחבת בניה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: אין בעיה, אני מקבל את זה. רק שצריכים לזכור שבפועל אין פה שינוי בגודל, תכלס החריגה הזאת קיימת כבר שנים על גבי שנים. זה לא שעכשיו פתאום הוסיפו איזה שהוא מטראז' וזה דורש חניות נוספות או דורש תנאים חדשים. אני דווקא מברך על זה שאנשים מוצאים לנכון להסדיר, הלוואי וכולם ינהגו ככה. יש לנו כל כך הרבה חריגות בניה, אנחנו צריכים באמת לנסות לעודד את הדבר הזה ככל שאפשר, לא רק באזור התעשייה, גם בתוך העיר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אף אחד לא מתנגד, אבל השאלה היא איך. גם אנחנו בעד שיסדירו.

מר אייל צאלח: אין בעיה של מים שם, מים לא עומדים שם.

אדר' טינה ספקטור סיני: הנוסח הזה אני חושבת שהוא נותן מענה לבעיה. צריך לדעת, שזה לא יחזור אלינו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: טוב, צריכים לדון בזה.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: תודה רבה לכם.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: בהצלחה.

(המוזמנים עוזבים את הישיבה)

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אני אחזור על הדברים שהם מבקשים. תא שטח 65, מחלקים אותו לא בהסכמת בעלים לשני תאים. תא אחד ותא שתיים שבו הם מבקשים איחוד וחלוקה ללא הסכמה. קביעת גודל מגרש מינימלי 216.4. שינוי תכנית ל-90% במקום 70% בתא שטח מספר אחד. ושינוי קו בניין אחורי מ-3 מטר ל-2.30.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: יוסי, כשאתה אומר המצב קיים, המצב קיים היה כיוסי 70%, זאת אומרת 30% מגודל המגרש היה צריך להיות ריק, זה לפי מצב קודם. בגלל זה כשאתה מאשר תביע אתה לא מסתכל על חריגות בניה מה יש בפועל. מה היה קודם בתכנון. כשהוא חרג אז כן אנחנו נאשר את החריגה הזאת או לא מאשרים?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: קודם כל זו תוכנית בסמכות מקומית, מחוזית?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: מקומית.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מקומית.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: מה אתם ממליצים לאשר, לא ממליצים?

מס' דף: 20

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מקומית זה לא ממליצים, זה אנחנו מחליטים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אני מדברת על אנשי המקצוע.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לפני כן, כמובן יש שני נושאים של הניקוז והחניה, שאנחנו מסבים את תשומת ליבכם שיש כאן צורך בפתרון, מענה. בעצם מה שהיא הציעה זה יכול להיות מענה לניקוז למשל, חלחול או כל אמצעי טכנולוגיה אחר. אבל אנחנו מסבים את תשומת ליבכם שזה לא קיים. בעצם שינוי קו בניין מ-3 ל-2.70 לא מאפשר לנו ניקוז של 15%

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אבל מה שהיא הציעה זה בסדר, לא?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: 2.70 או 2.30, יורי?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: 2.30.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: לכאורה זה יתכן, כמובן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה בסדר, אם היא הציעה את זה ומקובל עליכם, אז בסדר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: עוד נקודה אחרונה, דיברנו על זה, בגדול יש לנו שם תוכנית מדיניות, אזור תעשייה בעתיד צריך להיות שימושים נוספים, מסחר וכל זה. זה בגדול קצת בניגוד. מפני שרצינו שכל השכונה הזאת כבר תהיה לפחות דו שימושי. מסחר, תעשייה קלה ומגורים מיוחד.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: נו, אבל התבי"ע הזאת תקועה כבר,

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אז בגלל שזה נקודתי כזה, אז בעצם, כן,

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: עד שלא יעשו את התבי"ע ומע"ר וכל זה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל הוועדה צריכה לדעת על זה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מה ההמלצה, ראובן?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כמובן זה מבורך לעשות הסדרות, אז כמובן אנחנו ממליצים כן להפקיד את התוכנית הזו. אבל שוב, לשתי הנקודות האלה צריך לתת פתרון.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: ועד עכשיו לא נתנו פתרון, לא דרשתם את זה כתנאי?

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה בהיתר יורי אמר. תראה, נתקדם בינתיים עם מה שהם יכולים, יגיעו להיתר, יש דבר אחד, שניים, נגמור עם זה, כמו שאתם אומרים.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: אבל ההמלצה היא להפקיד.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: אבל הפקדה בתנאים.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אבל התנאים הם בשלב ההיתר, לא?

מס' דף: 21

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, לא, התנאים עכשיו. בגלל שהיא צריכה לתקן את גודל המגרש בעקבות שיש לה שינוי.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: אז מה התנאים תגיד לי? ההמלצה היא לאשר את הפקדת התוכנית בכפוף לתנאים הבאים.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: שינוי בצורת המגרש, להתאים אותו לשטחים שרשומים בנסח טאבו.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה שדיברתם כבר.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן, כן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר.

יועמ"ש עו"ד עידית יפת לוי: לפי החלק היחסי?

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא, חלק יחסי זה ברישום. היא לא יכולה עכשיו, זה לא שלהם בינתיים. רק מה שמגיע להם.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: יש לתקן את טבלת ההקצאה בהתאם לנסח טאבו.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: כן. ולתקן נתונים בהוראות התוכנית לגבי גודל מגרש מינימלי.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לתקן גודל מגרש מינימלי בהתאם.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שיהיה להם בהצלחה. מי בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את ההפקדה בתנאים.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הפקדת התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לתקן את טבלת ההקצאה בהתאם לנסח טאבו.

2. לתקן גודל מגרש מינימלי בהתאם.

נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, שאול שטרית ויוסי סולימני.

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד"ר דבובינסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל: 08-860-8721
פקס: 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 22

תאריך: 01/01/2024

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 202311 בתאריך: 19/11/23

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
19	הירדן 32, קריית מלאכי	אורה דהן	16	24	2472	19/06/23	20230069	1

עורך הבקשה: יעקב מאיר

מס' דף: 23

סעיף: 1 מספר בקשה: 20230069 תיק בניין: 104602
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 202311 בתאריך: 19/11/2023

מבקש:

♦ אורה דהן

ספרא 2 קריית מלאכי

בעל הזכות בנכס:

♦ פיתוח

עורך:

♦ יעקב מאיר

ז'בוטניסקי 1 באר טוביה מיקוד: 8300718

מתכנן שלד הבנין:

♦ בזיני אברהם

ז'בוטניסקי 43 קריית מלאכי

מודד:

♦ כספי חגי

נחלים ת.ד. 328 מיקוד: 49950

היתר בניה

♦ רחלי סברדלוב

סוג בקשה: בקשה להיתר הכוללת הקלות או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000280438

כתובת הבניין: הירדן 32, קריית מלאכי

גוש וחלקה: גוש: 2472 חלקה: 24 מגרש: 16 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 18/מק/2009, 5/35/16, 26/102/02/8, 8/102/02/8, 102/02/18, 5/35/1

שכונה: המייסדים

יח"ד
1

תיאור בקשה
בניה חדשה

שימוש עיקרי
אזור מגורים א'

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים דו קומתי אחד מדו משפחתי הכולל: ממ"ד, בריכת שחיה גדרות, 2 חניות לא מקורות והקלות:

1. הקלה בקו בנין צדדי צפוני לבריכה כך שיהיה 0.60 מ' במקום 3.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

2. הקלה לקו בנין אחורי מזרחי לחדר מכונות כך שיהיה 0.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תב"ע

3. הקלה בקו בנין אחורי מזרחי שנקבע בתכנית, (ללא פתחים - קומה א) כך שיהיה 30% המהווים 2.80 מ' במקום 4.00 מ' המותרים עפ"י תכנית תבע.

4. הקלה בגובה תקרת המבנה כך שיהיה 7.10 מ' במקום 5.5 מ' מפני מדרכה הנמוכים ביותר הגובלים במגרש ומותרים עפ"י תב"ע במבנה בן 2 קומות.

5. הקלה להגבהת גובה גדר מזרחית כך שתהיה בגובה של 1.60 מ' במקום 1.50 מ' המותרים עפ"י חוק.

6. הקלה להגבהת גובה גדר צפונית כך שתהיה בגובה של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים עפ"י חוק.

7. הקלה להגדלת שטח ריצפה הכולל המותר לפי תכנית עד 6% משטח הבניה, שטח התוספת יהיה כ-11.00 מ"ר.

**אגף הנדסה
ועדה לתכנון ובניה**

ד'בוטינסקי 8, קריית מלאכי
אתר: k-m.org.il
מייל: oshrit@k-m.org.il
טל. 08-860-8721
פקס. 08-858-5036
חפשו אותנו ב-f



מס' דף: 24

תמצית זכויות במגרש:

התב"ע החלה במקום: 8/102/02/8

שטח החלקה רשום: 660 מ"ר

מספר קומות: קומת אחת + קומת עמודים, קוטג'

סה"כ שטח מותר: 60%

תכסית: 50%.

קוי בניין: קדמי-5 מ', צדדי-3 מ', אחורי-4 מ'.

חניה מקורה: תותר בניית חנייה מקורה בקו צדי וקדמי 0 מ', שטח החניה יכלל בשטחי השרות המותרים לבנייה. גמרים-להחלטת הוועדה המקומית.

מחסן: בקו בנין 0 אחורי וצידו 0 בשטח של עד 6 מ"ר ואורך פאה לא יעלה על 3 מ', שטח זה יכלל בשטחי השירות(מבני עזר) המותרים, גובה עד 2.30 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר. גמר להחלטת הוועדה המקומית, בניה חדשה חובה להקים מחסן כחלק מהמבנה.

תכסית מבוקשת: 275.19 מ"ר.

המלצות מהנדס הוועדה

לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

להמליץ על אישור הבקשה בתנאים. להלן התנאים:

1. תנאי לאישור תחילת עבודות הריסת גדרות החורגות מגבולות המגרש.

2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.

3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.

4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.

מ ה ל ד ד י ו ן

קובץ ZOOM0605 (00:38:00 – הסוף)

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: בקשה להיתר ברחוב ירדן 32 בשכונת המייסדים. מדובר בבניה חדשה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה בניה חדשה?

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: הוא בונה בית מאחורה.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: אה, מאחורה?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן.

חבר הוועדה מר יוסי סולימני: רחוב הירדן, מה אתה רוצה? מקדימה זה רחוב ז'בוטינסקי ומאחורה זה רחוב הירדן.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: איפה ששי?

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כן.

מס' דף: 25

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: רשום לי אורה, אתה מבין? אורה גרה למטה. בגלל זה לא הסתדר לי.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: מדובר בבית דו קומתי, אחד מדו משפחתי הכולל ממ"ד, בריכת שחיה, גדרות, שתי חניות לא מקורות ושבע הקלות שהוא מבקש. הראשונה זה הקלה בקו בניין צדדי צפוני לבריכה כך שיהיה 60 ס"מ במקום 30. בהגשה הוא מבקש 60. הקלה מספר שתיים לקו בניין אחורי מזרחי, לחדר מכוונות. יש פה חדר מכוונות שהוא מבקש 60 במקום 4 מטר קו בניין. מדובר על החלק הזה. 60 ס"מ. הקלה מספר 3 בקו בניין אחורי מזרחי שנקרא בתוכנית פתחים בקומה א' קיר ללא פתחים. מבקש כך שיהיה בחריגה מקו בניין ב-30% המהווים 2.8 במקום 4 מטר. הוא בעצם חורג עם הקיר הזה מעבר לקו בניין. הקלה מספר 4, בגובה תקרת המבנה כך שיהיה 7.10 במקום 5.5 מפני המדרכה הנמוכים ביותר הגובלים במגרש.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: מגובה האפס אפס.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן, זה לא רשום פה.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: כמו שאמרנו לכם, זו תביעה מאד ישנה וכאילו אי אפשר לבנות שתי קומות בגובה של 5.50. אז כולם מבקשים הקלות לגובה של הגבעה.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: לא מאפס אפס, ממדרכה ציבורית.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: לא, לא, מאפס אפס.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מה זה חמש?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: חמש, הקלה לקביעת גובה גדר מזרחית כך שתהיה 1.60 מטר במקום 1.5 מטר המותרים על פי חוק.

מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: גדר מזרחית זו הגדר האחורית שלו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: אני מדבר פה על הגדר הזה. הוא מגביה אותה ב-10 ס"מ, 1.60 מטר במקום 1.50. הקלה מספר 6 היא הקלה להגבהת גובה גדר צפונית עד 6% משטח בניה, התוספת תהיה כ-11 מטר בעצם מדובר בתוכנית שהיא לפני 1989 שמוותר להוסיף 6% על הזכויות המותרות.

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: זה בינו לבין השכן?

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן. את הגדר הזו הוא מבקש 2 מטר במקום 1.5 מטר. והקלה מספר 7, הקלה להגדלת שטח רצפה כולל המותר לפי תוכנית עד 6% משטח בניה, התוספת תהיה כ-11 מטר בעצם מדובר בתוכנית שהיא לפני 1989 שמוותר להוסיף 6% על הזכויות המותרות.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: ה-6% זה חלק יחסי מגודל המגרש שלו.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: כן, אבל הוא לקח את גודל המגרש.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: בגלל שזה דו, 6% לדו מגיע. חצי, חצי זה 3%.

מ"מ מהנדס העיר אדר' ראובן פריאב: הוא לקח את המגרש, החצי שלו ועל זה הוא הוסיף 6%.

מהנדס רישוי אינג' יורי רחמן: חלק יחסי.

מס' דף: 26

יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: בסדר, אם לשכן לא היה אכפת והוא מכר לו את השטח אז אין בעיה.
מ"מ מהנדס העיר אדרי' ראובן פריאב: לא התקבלו התנגדויות להקלות האלה, ממליצים לאשר את הבקשה.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: שיהיה להם בשעה טובה.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: בכפוף להריסה של הגדרות.
חבר הוועדה מר יוסי סולימני: בתנאים כפי שמופיעים בבקשה.
מנהלת הוועדה הגב' שירה מעודה: יש לו פה גדרות שחורגות מקו מגרש פנימי, כל הצהוב הזה. רשמנו את זה.
יו"ר הוועדה מר אליהו זוהר: מי בעד? פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את המלצת מהנדס העיר.

ה ח ל ט ו ת

- לא התקבלו התנגדויות לבקשה.
לאשר את הבקשה בתנאים. להלן התנאים:
1. תנאי לאישור תחילת עבודות הריסת גדרות החורגות מגבולות המגרש.
 2. קבלת אישור, תיאום או התייעצות עם גורם מאשר המינוי בסעיף 158 כא לחוק, אם הדבר נדרש לפי כל דין.
 3. הגשת תצהיר עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התכן או הודעתו כי לא נערכו בבקשה שינויים.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
- נוכחים בהצבעה: אליהו זוהר, שאול שטרית ויוסי סולימני.
מר אליהו זוהר יו"ר הוועדה מודה לנוכחים ונועל את הישיבה.
ישיבת ועדת המשנה ננעלה בשעה 17:10.

מר אליהו זוהר
יו"ר הוועדה

אדרי' ראובן פריאב
מ"מ מהנדס העיר